

2. Вук Я. Мифы и утопии архитектуры XX века: Пер. с пол. М.В. Предтеченского; под ред. В.Л. Глазычева. – М.: Стройиздат, 1990. – 286 с.

3. «Повестка дня на 21 век», принята Конференцией ООН по окружающей среде и развитию, Рио-де-Жанейро, 3-14 июня 1992 г. Официальный сайт ООН. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.un.org/russian/conferen/wssd/agenda21>.

4. Лэндри Ч. Креативный город: Пер. с англ. – М.: Изд. дом «Классика - XXI», 2005. – 399 с.

Получено 04.03.2011

УДК 69.003 : 332.834

В.Ю.БОЖАНОВА, канд. техн. наук

Государственное высшее учебное заведение

*«Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры»,
г.Днепропетровск*

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПОЛИТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УКРАИНЕ

В результате анализа статистических данных установлены реальные причины роста цен на жилье в Украине. Выявлены проблемы социально-экономического и политического характера, влияющие на уровень цен на жилье. Сформулированы практические рекомендации по выходу из сложившейся ситуации, выполнение которых будет способствовать повышению доступности жилья для населения.

В результаті аналізу статистичних даних встановлено реальні причини зростання цін на житло в Україні. Виявлено проблеми соціально-економічного і політичного характеру, що впливають на рівень цін на житло. Сформульовано практичні рекомендації щодо виходу з ситуації, що склалася, виконання яких сприятиме підвищенню доступності житла для населення.

As a result, statistical analysis established the real reasons for the growth of housing prices in Ukraine. The problems of socio-economic and political issues affecting the level of housing prices. Practical recommendations for overcoming the present situation, implementation of which will enhance the affordability of housing for the population.

Ключевые слова: себестоимость строительства жилья, цена продажи 1 м² жилья, конкуренция, ипотечное кредитование.

Формирование рыночных отношений сопровождается стабильным ростом организационно-экономической самостоятельности предприятий и регионов. Поэтому определяющим условием выбора модели управления инвестиционной деятельностью в жилищном строительстве является учет растущей состоятельности субъектов хозяйствования, которые сами определяют цели своей деятельности, перспективы развития, находят источники инвестиций, заказчиков, партнеров, приобретают материалы, машины, механизмы, формируют трудовой коллектив и т.д. Меняется отношение заказчика к возводимой собственности, который теперь может являться владельцем, застройщиком, инвесто-

ром всех или части объектов, потребителем конечной продукции. Изменившаяся форма собственности резко повышает заинтересованность всех участников в эффективности инвестиций и качестве конечной продукции в соответствии с требованиями заказчика. Рост самостоятельности субъектов хозяйствования закономерно приводит, с одной стороны, к расширению инвестиционных возможностей внутри региона, а с другой – к переносу центра тяжести проблем управления на региональный уровень.

Цель работы – выявить проблемы, влияющие на рост цен на жилье в Украине и сформулировать практические рекомендации по выходу из сложившейся ситуации.

Сегодня в Украине для основной части населения жилье фактически недоступно из-за высоких цен на него и низкой платежеспособности граждан. В таких сформировавшихся условиях, без поддержки граждан государством, их конституционное право на жилье не может быть реализовано. В стратегическом плане это может привести к непредвиденным социальным, экономическим и политическим последствиям для страны. Стоимость введенных в действие основных фондов по городам и районам рассмотрена на региональном уровне в виде полярной диаграммы (рис.1).

В результате анализа диаграммы на рис.1 установлено:

1. Стоимость введенных в действие основных фондов по городам и районам Днепропетровской области не равномерна в силу: различного уровня доходов и наличия рабочих мест на предприятиях для местного населения, а также природно-климатических факторов, которые являются одним из главных критериев при выборе частными лицами местоположения строительства загородных садовых и дачных домов.

2. Согласно Закону Украины о стимулировании развития регионов [1], необходимо стимулировать развитие депрессивных территорий Днепропетровской области (г.Вольногорск, г.Марганец, г.Орджоникидзе, Васильковский р-н, Криворожский р-н и др.) с целью сбалансированности и динамичности социально-экономического развития региона, эффективного использования экономического, научного и трудового потенциала, повышения жизненного уровня населения, преодоления бедности и безработицы и т.п. Однако при этом необходимо учитывать общегосударственные и местные интересы развития, перспективность и целесообразность развития той или иной территории при разработке государственной стратегии регионального развития. В том случае, если тот или иной город/район/территория будут оценены как бесперспективные, государственные и местные органы

власти должны помочь гражданам в обеспечении безбедного существования любыми известными способами. При этом методами проведения региональной политики могут быть политика «стимулирования» или «компенсации». При этом мерами региональной политики в депрессивных и нуждающихся районах страны могут быть (по усмотрению Кабинета Министров Украины): прямая финансовая помощь, займы на выгодных условиях и налоговые льготы, создание за счет государства производственной и социальной инфраструктур; размещение государственных заказов на имеющихся предприятиях, стимулирование миграционных потоков населения.

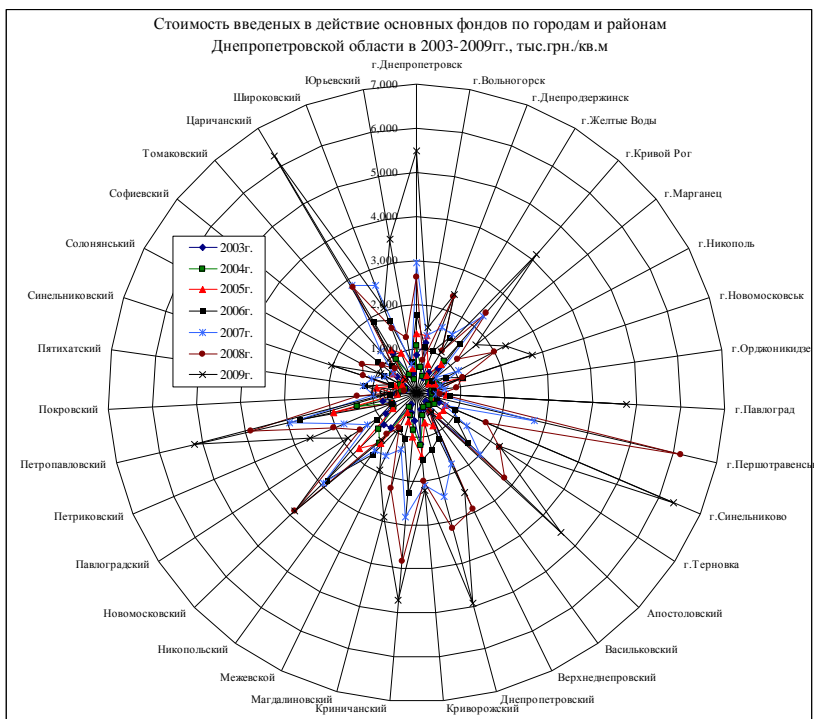


Рис.1 – Стоимость введенных в действие основных фондов по городам и районам Днепропетровской области в 2003-2009 гг.

В результате анализа динамики изменения себестоимости строительства 1 м^2 жилья (по данным Минрегионстроя Украины) [9] и средней цены продажи 1 м^2 жилья в Днепропетровске (рис.2) установлено значительное превышение цены строительства над себестоимостью.

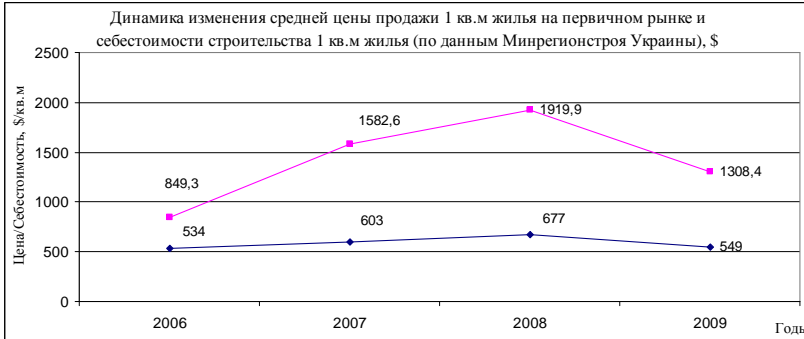


Рис.2 – Динамика изменения себестоимости строительства 1 м² жилья (по данным Минрегионстроя Украины) и средней цены продажи 1 м² жилья в Днепрпетровске, долл.

Дальнейший анализ структуры затрат при строительстве жилого здания (рис.3) позволяет сделать вывод о большой доле накладных расходов в себестоимости жилья.

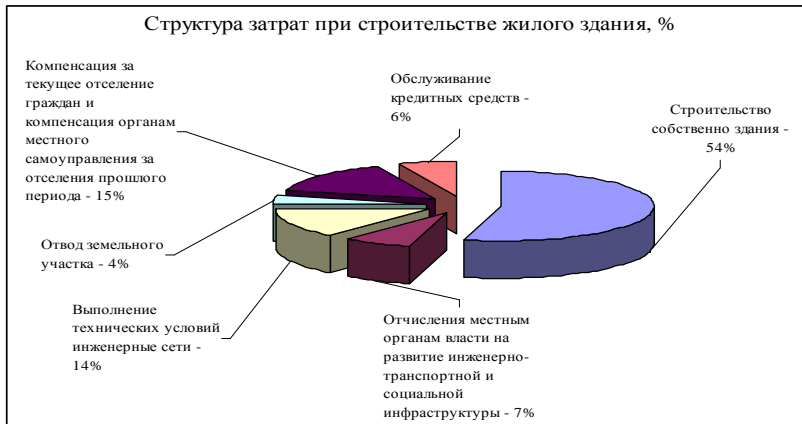


Рис.3 – Структура затрат при строительстве жилого здания в Днепрпетровске в 2008 г.

Таким образом, если снизить себестоимость жилья за счет всех указанных отчислений, то его себестоимость (доступность) можно снизить (повысить) почти в 2-3 раза. В конечном итоге это повысит спрос на жилье и обеспеченность им. Кроме того, необходимо упростить процедуру оформления получения разрешительной документации на строительство. Украина занимает 179 место в мире среди 181

стран по сложности и длительности этого процесса, обогнав Лесото и Зимбабве.

Зависимость средней цены 1 м² жилья на первичном рынке от объема ввода жилья в эксплуатацию за 2006-2008 гг. (рис.4) показывает, что на рынке преобладают интересы продавца (закон предложения), к тому же начал расти спрос на жилье с 2005 г. (из-за увеличения объема выдаваемых ипотечных кредитов); лишь в кризисном 2009 г. цена заметно падает.

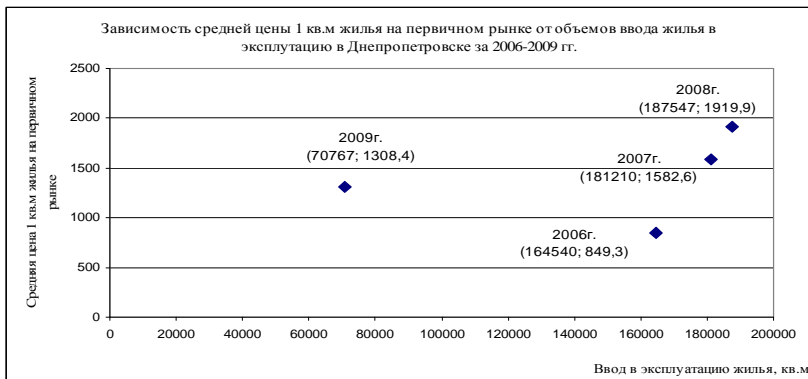


Рис.4 – Зависимость средней цены 1 м² жилья на первичном рынке от объема ввода жилья в эксплуатацию за 2006-2009 гг.

На следующем графике прослеживается зависимость средней цены 1 м² построенного жилья от себестоимости 1 м² строительства (по данным Минрегионстроя Украины), которую можно описать уравнением, представленным на том же графике (рис.5). Очевидно присутствие тех же накладных расходов, о которых речь шла ранее.

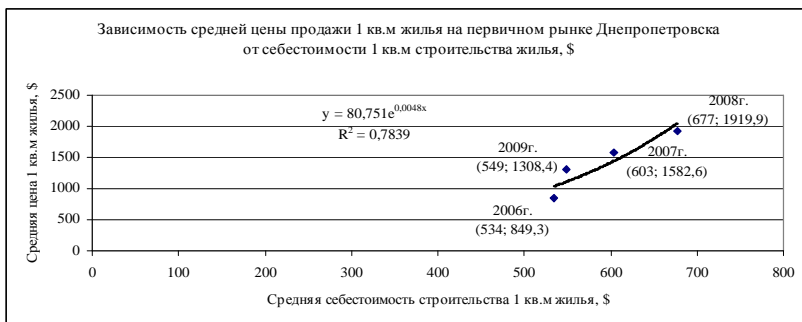


Рис. 5 – Зависимость средней цены 1 м² построенного жилья в Днепропетровске от себестоимости 1 м² строительства за 2006-2009 гг.

Однако, такие жесткие условия для покупателя жилья возможны в том случае, когда развитие рынка сдерживают установленные правила поведения игроков на рынке или какие-либо искусственные факторы, или конкурентные факторы. В данном случае на рынке, к тому же стимулировал спрос на жилье у потребителей рост объемов взятых кредитов. Анализ числа конкурентов на рынке Днепропетровска приведен на рис.6.

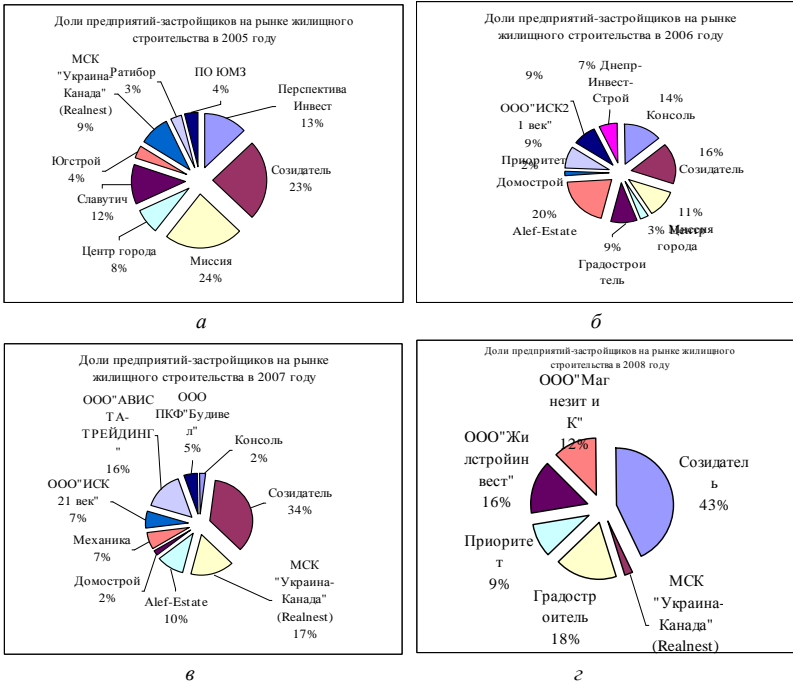


Рис.6 – Доли предприятий-застройщиков на рынке жилищного строительства в 2005-2008 гг.

В 2007 г. на рынке жилищного строительства значительно увеличилась доля предприятия «Созидатель» (34%), несмотря на появление на рынке довольно крупных конкурентов, таких как ООО «АВИСТА-ТРЕЙДИНГ» (16%) и МСК «Украина-Канада» (17%). Сдача жилья в эксплуатацию предприятиями-застройщиками занимает сравнительно небольшие доли рынка.

В результате можно сделать вывод о том, что данный рынок олигопольный, для которого характерно небольшое количество крупных

продавцов и множество мелких покупателей, а критерием является осознанная взаимозависимость между фирмами (учет действий конкурентов при принятии решений относительно своих действий, своего поведения на рынке).

Одной из характеристик сегодняшнего квартирного рынка можно считать не рост среднего уровня цен и не торможение стоимости отдельных квартир, а усиливающуюся дифференциацию рынка недвижимости, его все большую зависимость от района, его обеспеченности инфраструктурой, транспортными развязками и др. В свою очередь, на цены и ликвидность квартир влияет ряд локальных факторов, связанных со свойствами каждой конкретной квартиры, а именно: ее качество, планировка, и состояние. Неопределенность исчезнет только тогда, когда вновь проявятся заметные макроэкономические причины и возникнет четкая тенденция к общему рыночному росту или снижению цен на жилье. В результате цены на разные типы и категории жилья колеблются в пределах нескольких процентов. Реально изменение данной ситуации возможно при снижении ставок по ипотечным кредитам.

В то же время главной проблемой остается нехватка доступного по цене предложения. Ежегодный темп прироста жилого фонда составляет менее 1% (среднеевропейский показатель – более 2%, т.е. обновление жилого фонда происходит раз в 50 лет). Вследствие существования жесткой конкуренции на этапе выделения земельных участков – застройщики пытаются зарезервировать как можно больше площадок под строительство, при этом, не имея ресурсов на реализацию всех проектов одновременно и не давая возможности строить другим компаниям.

С точки зрения правовых механизмов решения жилищной проблемы в Украине, реальными причинами роста цен на жилье, которые в последнее десятилетие выше среднемировых, являются следующие.

Реальные причины роста цен на жилье в Украине:

Во-первых, отечественные застройщики несут большие расходы при приобретении земельных участков для строительства, которые могут повысить цену на жилье в несколько раз. Ранее, в Советской Украине земельные участки под застройку выделялись бесплатно. Существующая мировая практика ведения жилищного строительства свидетельствует о том, что жилье может возводиться на арендованных землях у муниципалитетов за символическую плату.

Во-вторых, сегодня на застройщиков переложена задача строительства инженерной инфраструктуры. Эти расходы должны быть также включены в себестоимость построенного объекта. В мировой

практике существует такой опыт, при котором такие работы выполняются на выделенных под жилищное строительство земельных участках за счет или средств муниципалитетов, или средств эксплуатирующих инженерную инфраструктуру предприятий.

В-третьих, увеличение стоимости строительства жилья из-за расходов, которые несут застройщики в связи с получением технической документации по земельному участку, который передается под застройку.

В-четвертых – стремление обеспечения рентабельности и прибыльности предприятий-застройщиков.

Если же говорить о реальных причинах низких (не достаточных) объемов жилищного строительства, то прежде всего это отсутствие у застройщиков необходимых финансовых ресурсов. А имеющиеся оборотные средства направляются на решение проблем по приобретению земельных участков и получению разрешительной документации. В стране недостаточно дешевых кредитных ресурсов, и, как следствие, застройщики-собственники объектов жилищного строительства стали использовать в качестве финансовых схем инвестиционные договоры, которые, в конечном итоге, имели отрицательный опыт проявления.

Увеличение объемов и улучшение условий ипотечного кредитования в 2005-2008 гг., а также уверенность покупателей в том, что приобретается готовое жилье, а не строящееся на перспективу, спровоцировало подорожание жилья на вторичном рынке.

Таким образом, *развитие рынка недвижимости определяется:*

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста;
- снижением дефицита предложения на рынке жилья;
- финансовыми возможностями населения для приобретения недвижимости (обусловлено стадией экономического развития региона);
- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Одним из способов удовлетворения спроса населения на жилье является предоставление банками ипотечных кредитов на выгодных для населения условиях. С макроэкономической точки зрения, для Украины использование технологий ипотечного кредитования финансовыми институтами, обеспечивающими выпуск необходимых для этого ценных бумаг – залковых – реальная возможность решения экономических вопросов при реализации программ жилищного строительства. Здесь следует отметить следующее. Рынок ипотечного капитала – это часть финансового рынка, на котором перераспределяется заемный капитал, обеспеченный залогом недвижимости. Привлечение в этот

процесс финансовых институтов становится объективной необходимостью, так как они обладают большими возможностями, по сравнению с другими участниками финансовых рынков.

Для владельцев сбережений ценные бумаги привлекательны по двум причинам. Во-первых, стоимость таких бумаг более соответствует их финансовым возможностям. Во-вторых, покупая множество ценных бумаг, финансовый институт, за счет диверсификации, снижает риск, связанный с владением ценной бумагой одного заемщика.

Практика использования ипотечных кредитов в Украине такова, что они в силу своей дороговизны доступны только обеспеченному слою населения (5-8%). Остальное население, которое также имеет потребность в улучшении своих жилищных условий (мало- и среднеобеспеченный слой населения, и, к тому же, социально не защищенные) не имеет инвестиционной возможности приобрести жилье с помощью кредитных ресурсов при существующих условиях. Поэтому возникает необходимость в обеспечении доступности ипотечных кредитов потенциальным потребителям жилья мало- и среднеобеспеченным слоям населения на взаимовыгодных условиях. Это, в свою очередь, окажет существенную помощь государству в решении жилищных вопросов, а инвесторам – диверсификацию капитала в надежную отрасль промышленности.

Государство видит выход в предоставлении населению ипотечных кредитов, но в среднесрочной перспективе, воспользоваться ипотекой смогут не более 7-10% украинских семей. Однако, на рынке преобладает и масштабный спрос населения на жилье, не обеспеченный деньгами нуждающегося слоя населения.

К основным причинам, тормозящим развитие рынка жилой недвижимости в Украине, относится:

- отсутствие конечной концепции его построения;
- недостаточно развитая законодательная и регуляторная база;
- недостаточная ресурсная база банков, в результате – на украинском рынке преобладают перепроданные кредитные ресурсы, приобретенные на межбанковских валютных торгах, или это заемные ресурсы кредитов МВФ;
- высокая стоимость кредитных ресурсов банков.

С развитием законодательной и нормативной базы и при всесторонней помощи со стороны государства в создании системы ипотечного рефинансирования второго уровня эти проблемы являются преодолимыми. Не исключены варианты совершенствования налогового регулирования рынка ипотеки, в частности размера государственной пошлины при нотариальном заверении и государственной регистрации

договоров ипотеки, налогообложения доходов граждан по операциям с недвижимостью.

Преимуществом ипотеки, повышающим ее привлекательность для физических лиц, уже сейчас можно назвать «налоговый кредит» – уменьшение налогооблагаемой базы совокупного дохода граждан на сумму выплат по ипотечному кредиту или предоставление льгот по налогообложению дохода от ипотечных ценных бумаг.

Возможно, новый толчок в развитии ипотечный рынок получит с началом работы в Украине государственной ипотечной компании, которая со временем сможет взять на себя функции гаранта рынка; либо с законодательным урегулированием обращения ипотечных ценных бумаг, которые обеспечат банкам и иным финансовым учреждениям твердую основу для долгосрочного кредитования, в отличие от нынешних рискованных депозитов, которые в основной массе носят краткосрочный характер.

В настоящее время портфель ипотечных кредитов в Украине по разным подсчетам составляет от 1 до 2% объема ВВП. Иными словами, его совокупный объем оценивается максимум в 840 млн. долл. (около 2% от объема ВВП Украины за 2003 г.). Хотя, по данным Украинской национальной ипотечной ассоциации, по итогам 2003 г. совокупный портфель ипотечных кредитов в Украине составил лишь 350,5 млн. долл., т.е. менее 1% от национального ВВП.

С другой стороны, в 2002 г. он измерялся лишь суммой 170 млн. долл. В общем же можно утверждать, что объем ипотечных кредитов и кредитов, предоставленных на финансирование строительства недвижимости, с начала 2002 г. вырос в 4 раза и к 1 апреля 2004 г. достиг 5,091 млрд. грн. Общий же объем жилищной ипотеки на 01.04.2004 г., по данным Украинской национальной ипотечной ассоциации, составляет 1,458 млрд. грн. Важно отметить, что в государствах Западной Европы емкость национальных портфелей ипотечных кредитов по отношению к ВВП существенно отличается от украинского, порой доходя до 70%. Принимая во внимание уровень ВВП в государствах Западной Европы в расчете на душу населения, который в десятки раз выше украинского показателя, становится понятно, сколь значимым удельным весом обладают ипотека и ипотечное кредитование в Европейском Союзе.

Так, по данным «РайффайзенБанк Украина», в 2001 г. объем портфеля ипотечного кредитования в Германии достиг 68% от ВВП (около 1435072 млн. евро); в Нидерландах – 67% от ВВП (около 297915 млн. евро); в среднем по ЕС – 46% от суммарного ВВП Европейского Союза (4218392 млн. евро). Несколько пассивными в отно-

шении портфеля ипотечных кредитов в Европе выглядят Италия (21% от ВВП, около 264253 млн. евро) и Венгрия (5% от ВВП, около 3495 млн. евро). В Венгрии, по мнению экспертов, построение системы ипотеки и ипотечного кредитования можно использовать в качестве пособия о том, как не стоит создавать ипотечный рынок. Это можно сказать и об Украине. В общем же, объемы рынков ипотеки и ипотечного кредитования в странах Европейского Союза дают возможность составить общее впечатление о том, сколь важным является данный рынок.

Однако в Украине даже достижение венгерского показателя является пока затруднительным. Основным блокирующим фактором развития рынка ипотечного кредитования является даже не столько уровень процентных ставок по кредитам, сколько низкий уровень капитализации банковской системы. При росте объемов портфеля ипотечных кредитов в Украине до 5-7% от ВВП (3-4 миллиарда долларов США в ценах 2003 г.), всей банковской системе Украины потребуется дополнительный капитал в объеме не менее 500 млн. долл., а возможно и 1 млрд. долл.

В то же время, хотя сейчас лишь менее 10% населения Украины способны выполнять обязательства по ипотечным кредитам, именно они и являются той целевой аудиторией, которая наиболее интересна ипотечным кредиторам. В количественном значении эта целевая аудитория относительно невелика, однако в качественном – это та прослойка населения, которая располагает не менее 40% доходов от суммарного показателя всего населения страны.

Определяющей предпосылкой для развития жилищного строительства является привлечение достаточного объема средств для долгосрочного кредитования, а также функционирования вторичного рынка ипотечных займов. На первом этапе должен быть обеспечен достаточный размер инвестиций на указанные цели. Это могут быть, например: средства от приватизации государственного имущества, которые будут направляться на предоставление гарантий по ипотечным кредитам, а также приостановление оттока капитала в оффшорные зоны, что является причиной истощения бюджета страны.

Опыт стран, в которых успешно функционирует ипотечное кредитование жилищного строительства, свидетельствует о том, что практическую работу по его внедрению и реализации может выполнять специально образованное государственное учреждение при Министерстве финансов Украины, основной задачей которого может стать создание механизма функционирования системы ипотечного кредитования жилищного строительства – финансового, нормативного и инсти-

туционального, т.е. координирование этого процесса.

Кроме того, такое учреждение должно выполнять и ряд других задач: осуществлять оценку приобретаемого ипотекодержателем жилья; изучать кредитные истории на право получения ипотечного кредита; наряду с финансовыми учреждениями, предоставляющими ипотечные кредиты, также предоставлять кредиты или выполнять функции оператора вторичного рынка – осуществлять рефинансирование банков путем приобретения в них стандартных ипотечных кредитов, ипотечных облигаций и размещения их на вторичном ипотечном рынке среди институциональных инвесторов. Гарантии возврата ипотечных кредитов (страховые риски), предоставленных государственной ипотечной компанией или банками по ее поручению, в определенной мере может взять на себя государство.

Положительным моментом в развитии жилищного строительства также могло бы стать содействие введению системы экономических стимулов для привлечения инвестиций, в том числе направленных на удешевление строительства жилья, что возможно путем освобождения от выплаты налога на добавленную стоимость на строительство (реконструкцию или капитальный ремонт) жилья, независимо от источников его финансирования, а также снижение размера накладных расходов.

Исходя из экономической ситуации, Украина как государство, не в состоянии брать на себя обязательства обеспечивать граждан безвозмездным жильем. Ныне жилищные права граждан обеспечиваются правом на собственность путем приватизации квартир государственного жилого фонда и осуществление кооперативного, индивидуального жилищного строительства, предоставления льготных кредитов молодым семьям для строительства частного жилья. Но и на этом пути возникает много проблем, в том числе и правового характера.

Таким образом, в результате анализа статистических данных о стоимости введенных в действие основных фондов по городам и районам Днепропетровской области установлено, что она различна в силу ряда причин. Значительное превышение продажной цены жилья над себестоимостью, а также анализ структуры на строительство жилого дома делают жилье недоступным для основного слоя населения Украины. Получена регрессионная зависимость средней цены 1 м² построенного жилья в Днепропетровске от себестоимости 1 м² строительства. В результате установлены реальные причины роста цен на жилье в Украине. Обозначены проблемы социально-экономического и политического характера, влияющие на уровень цен на жилье. Сформулированы практические рекомендации по выходу из сложившейся

ситуации, выполнение которых будет способствовать повышению доступности жилья для населения. В дальнейших наших научных работах планируется разработка модели механизма, способствующего повышению доступности жилья и активизации инвестиционной деятельности в жилищном строительстве.

1. Закон України про стимулювання розвитку регіонів № 3235-IV від 20 грудня 2005 р. // Відомості Верховної Ради. – 2005. – № 51. – С.2662, ст.548.
2. Гуляева Н.М. Стратегічне моделювання інвестиційної діяльності підприємства // “Фінанси України”. – 1998. – №8. – С.55-61.
3. Конашук В.Л. Організаційно-економічний механізм формування цінової політики будівельних підприємств: Автореф. ... канд. екон. наук. – Харків, 2004. – 19 с.
4. Король С.П., Семченкова А.В. Новые методы оценки регионального строительного комплекса // Архитектура и строительство России. – 2007. – № 10. – С.20-24.
5. Пересада А.А. Інвестиційний процес в Україні. – К.: Лібра, 1998. – 392 с.
6. Покропивний С.Ф. Эффективность инновационно-инвестиционной деятельности / С.Ф. Покропивный, А.П. Новак. – К.: КНЕУ, 1999. – 384 с.
7. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуж. – М.: Дело Лтд, 1995. – 480 с.
8. Ценообразование в строительстве: Сборник официальных документов и разъяснений / Госстрой Украины. Вып.11-12. – К.: НПФ «ИНПРОЕКТ». 2000 г.; Вып.1-12. НПФ «ИНПРОЕКТ». – К., 2001-2003. Вып.1-5 НПФ «ИНПРОЕКТ». – К., 2004 .
9. Якимец С. Новая квартира: сколько копить, чтобы купить? // Недвижимость в движении. – Днепропетровск, 2010. – №15 (314). – С.4-5.
10. Яковлев В. Активизация строительства жилья в регионах – гарантия выполнения нацпроекта // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2007. – № 9. – С.2-3.

Получено 10.12.2010

УДК 330: 69.003

Л.О.КИЗИЛОВА, Г.І.КИЗИЛОВ, кандидати екон. наук, О.В.ПРОСКУРНИНА
Харківська національна академія міського господарства

ВПЛИВ ПОЛІТИКИ ПОДАТКОВОГО СТИМУЛЮВАННЯ НА ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК ПІДПРИЄМСТВ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Аналізуються наслідки довготривалої політики податкового стимулювання в Україні, які проявляються в показниках економічного стану підприємств міського господарства. Досліджуються напрямки її переорієнтації на шляху податкових реформ згідно з вимогами Податкового Кодексу України.

Анализируются последствия долговременной политики налогового стимулирования в Украине, которые проявляются в показателях экономического состояния предприятий городского хозяйства. Исследуются направления ее переориентации на пути налоговых реформ согласно требований Налогового Кодекса Украины.

In the article consequences of a long-term policy of tax stimulation in Ukraine which are analysed shown in indicators of an economic condition of the municipal economy enterprises. Directions its reorientation to ways of tax reforms of a consonant of requirements of the Tax Code of Ukraine are investigated.